

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Bostadsrättsföreningen Klara Strand



Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Klara Strand intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 18 november 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 18 november 2025

Pontus Ellefsson, styrelseordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	9

Ekonomi

Resultaträkning	10
Balansräkning – Tillgångar	11
Balansräkning – Eget kapital och skulder	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klara Strand får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Klara Strand registrerades 8 januari 1990 hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen registrerades 16 november 1993 och aktuella stadgar registrerades av Bolagsverket 3 juli 2023.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun och utdelningsadressen är:

Brf Klara Strand
Storholmen Förvaltning 854
Pastellvägen 6
121 36 Johanneshov

E-post: info@brfklarastrand.se
Hemsida: www.brfklarastrand.se

Allmänt om verksamheten

Det är styrelsens ansvar att sköta förvaltningen av fastigheten, planera och genomföra underhåll, fastställa årsavgifter och se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och en flerårsprognos som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till underhållsfonden anpassas utifrån föreningens plan för underhållet som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behöver tas upp. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

* I årsavgiften ingår kallt och varmt vatten, värme, kabel-TV, bredband och IP-telefoni samt fast avgift för elabonnemang.

* Föreningens lån har minskat med 4 375 000 kr under året och skulden uppgår till 45 mkr vilket motsvarar 4 133 kr per m² bostadsyta och 2 772 kr per m² total uppvärmd yta.

* Medel reserveras årligen till framtida underhåll. Fonden för underhåll uppgår till 11 335 441 kr.

* Årsavgifterna för bostäder justerades med 2 % från 1 juli 2025 för att kompensera för inflation.

Årets resultat uppgick till -1 303 449 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 469 133 kr, exkluderar man avskrivningarna uppgick resultatet till 165 684 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter räkenskapsårets utgång har två lån förfallit och ersatts med ett nytt lån på 9 mkr hos Nordea som löper med rörlig ränta kopplad mot indexräntan Stibor 3M + 0,40 %.

Föreningens likviditet exklusive de kortfristiga lånen (men inklusive nästa års avtalade amortering som uppgår till 1 mkr) är god och uppgår till 98%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fem hus med 151 lägenheter och en gästlägenhet samt gårdarna mellan husen på Blekholmsterrassen 3, 5, 7, 9 och 11. Byggnaderna som är mellan nio och tio våningar uppfördes 1993 och 1994. Värdeåret är 1994. Mellan föreningens mark och Klara sjö ligger Blekholmsparken som sköts av staden. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Föreningen är tomträttsinnehavare till fastigheten Bleket 1 i Stockholms kommun och nuvarande avgäldsperiod på 10 år löper till 30 september 2033 med en avgäld på 4 308 000 kr per år.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Antal rum och kök	1	2	3	4	6	Summa
Antal lägenheter	12	50	51	36	2	151

Förråd och garageplatser upplåtna med hyresrätt

Antal extraförråd 41

Antal garageplatser 39

Samtliga extraförråd och garageplatser är uthyrda.

Total tomtyta Bleket 1	3 113 m ²
Total yta uppvärmd mer än 10°C (Atemp)	16 235 m ²
Total utnyttjningsbar bruttoarea (BTA U)	13 926 m ²
Total yta tekniska utrymmen under mark	2 309 m ²
Total bostadsyta (BOA) 151 lägenheter	10 888 m ²
Total lokalyta (LOA) 41 extraförråd	276 m ²
Total yta (bostadsyta + lokalyta)	11 164 m ²

Årets taxeringsvärde	635 000 000 kr
varav mark	373 000 000 kr
varav byggnader	262 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	630 000 000 kr
Byggrätt ovan mark m ² (BTA), taxerad yta	13 434 m ²

Byggnadernas tekniska status

Årlig fastighetsgenomgång av föreningens byggnader ägde rum i maj 2025. Byggnaderna är väl underhållna och i gott skick.

Energideklaration

En ny energideklaration upprättades den 8 april 2025 med anledning av att föreningen under ett antal år systematiskt genomfört omfattande åtgärder för att minska energianvändningen i enlighet med EU:s direktiv om energieffektivisering. Vidtagna åtgärder har medfört att föreningens byggnader numera uppfyller energiklass C (tidigare D) vilket motsvarar kraven vid uppförande av ny byggnad enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Energiprestandan uppgår till 75 kWh/m² och år för värme, varmvatten och fastighetsel.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk och teknisk förvaltning som gäller tills vidare med en ömsesidig uppsägningstid om tre månader.

Gemensamhetsanläggningar

Blekholsmsgatans Samfällighetsförening, org. nr 717900-8896

Föreningen är delägare med 4 % i kapitalandel i gemensamhetsanläggningen Blekholmen ga:1 med väg och gatuparkeringsplatser som förvaltas av Blekholsmsgatans Samfällighetsförening. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift fördelas mellan deltagande fastighetsägare/tomträtter efter andelstal. Årsstämman beslutade i juni 2025 att dela ut 1 mkr av överskottet till delägarna vilket motsvarar 40 tkr för föreningens kapitalandel.

Klarastrandsgaragets Samfällighetsförening, org. nr 717900-8979

Föreningen är delägare med 12 % i kapitalandel i gemensamhetsanläggningen Blekholmen ga:4 med parkeringsplatser i garage som förvaltas av Klarastrandsgaragets Samfällighetsförening. Anläggningen är belägen inom tomträtterna Blekholmen 1 och Blekholmen 2 på plan 1, 2 och 3. Garaget har in- och utfart utmed Blekholsmsgatan. Brf Klara Strand disponerar 39 parkeringsplatser med laddbox till varje plats som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs reparationer vid behov och planerat underhåll av

normala förslitningar enligt en 50-årig underhållsplan. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 355 477 kr och planerat underhåll för 1 764 767 kr. Årets utförda underhållskostnader specificeras nedan.

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	195 757 kr
Info tavlor	7 719 kr
Ventilationssystem	14 476 kr
Fasader och tak	32 300 kr
Låsinstallationer	7 860 kr
Fastighetsautomation (styrsystem)	1 285 809 kr
Vatten och avfall	127 500 kr
Fönster och dörrar	20 895 kr
Hissinstallationer	<u>72 500 kr</u>
Totalt, kr	1 764 767 kr

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden till år 2075. Planen reviderades i maj 2025 och uppdateras årligen efter att den årliga fastighetsgenomgången genomförts.

Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov som uppgår till 62 124 010 kr för de kommande 50 åren, varav 2 796 937 kr är planerat underhåll de närmaste tio åren.

Medlemsinformation

Den 1 juli 2024 uppgick föreningens medlemsantal till 215 och den 30 juni 2025 till 213 personer.

Baserat på tillträdesdatum har nio överlåtelse av bostadsrätter skett under verksamhetsåret.

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit ett konstituerande styrelsemöte och åtta ordinarie styrelsemöten under året.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hölls 19 november 2024 och en extrastämma 27 maj 2025.

Efter årsstämman hållits och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Ellefsson	Ordförande	2025
Svante Jacobsen	vice ordförande	2025
Magnus Furuholm	Sekreterare	2026
Katarina Svensson	Ledamot	2026
Nurten Södergren	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Mari Blomdahl	Suppleant	2025

Helen Röhnisch Suppleant 2025

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie
stämma		
Camilla Edelbrink, Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Andres Muld	Ordinarie intern	2025
Ingrid Sundström	Suppleant intern	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie
stämma		
Kerstin Bergstrand	Sammanställande	2025
Ines Uusmann		2025
Erik Widengren		2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen i enlighet med stämmobeslut tecknat gemensamt elavtal för samtliga bostadsrättshavare och infört så kallad IMD, individuell mätning och debitering av el. Den fasta avgiften för elnät och abonnemang betalas av bostadsrättsföreningen. Avtal för elhandel är tecknat med Fortum och löper tills vidare. Medlemmarna beräknas spara cirka 300 000 kr per år i kostnad för el genom IMD.

Bokföringsnämnden har i juni 2025 beslutat att alla fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt regelverket K3 från den 1 januari 2026. K3 tillåter att större underhållskostnader, som fasadrenoveringar och stambyten, redovisas som tillgångar och skrivs av över tid i stället för att belasta resultatet direkt. Därigenom ger K3 en mer rättvisande bild av en bostadsrättsförenings ekonomi, särskilt när det gäller fastighetens värde och underhållskostnader. Styrelsen har under året förberett för en övergång till K3 och beslutat att redovisa enligt regelverket K3 från räkenskapsåret som börjar 1 juli 2025. Redovisning enligt K3-regelverket (komponentavskrivning) bedöms öka avskrivningarna med cirka 1 mkr årligen. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad för att fördela en tillgångs värde över dess livslängd men som inte påverkar det belopp som finns i kassan, dvs. likviditeten (betalningsförmågan).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	11 580	10 996	10 518	10 504	10 508
Resultat efter finansiella poster	-1 303	-1 054	-439	-235	-1 008
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 195	-619	465	640	-83
Balansomslutning	132 206	133 929	133 705	135 426	134 880
Soliditet (%)	64,5	61,4	62,3	61,8	60,5
Likviditet (%)	98,0	108,0	64,0	87,8	48,0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	4 133	4 535	4 444	4 629	4 671
Skuldkvot (%)	386	447	457	477	480
Värmekostnad/m ² uppvärmd yta (kr)	88	89	85	76	72
Elkostnad/m ² uppvärmd yta (kr)	35	24	19	18	18
Vattenkostnad/m ² totalyta (BOA + LOA) (kr)	19	22	18	15	13
Energikostnad/m ² totalyta	142	136	170	151	144
Räntekostnad/m ² totalyta (BOA + LOA) (kr)	94	81	61	37	37
Sparande /m ² totalyta (BOA + LOA) (kr)	168	170	207	216	285
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)	977	931	892	892	892
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	92	91	91	92
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5	5
Lån/m ² totalyta (BOA + LOA) (kr)	4 031	4 423	4 314	4 490	4 523

Upplysning till negativt resultat:

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader i samband med totalt byte av system för att styra och övervaka tekniska funktioner såsom ventilation, värme, belysning, och säkerhetssystem, för att optimera komfort, energieffektivitet och driftskostnader. Det gör det möjligt att samla in data från sensorer och styra systemen centralt, vilket ger förvaltare kontroll och förbättrar fastighetens drift. Vidare har samtliga lås bytts och nycklar ersatts med kortläsare till samtliga allmänna utrymmen. Föreningen har installerat nya elmätare till varje lägenhet och infört gemensamt elavtal med individuell mätning och debitering av el, så kallad IMD.

För att kompensera för ökade driftkostnader har styrelsen beslutat att justera föreningens årsavgifter för bostäder med 2 % från och med 1 juli 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 551 000	21 884 216	11 857 728	4 931 856	-1 053 944	82 170 856
Avsättning till underhållsfond			1 244 724	-1 244 724		0
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 764 767	1 764 767		0
Nya insatser och upplåtelseavgifter	235 000	4 265 000				4 500 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 053 944	1 053 944	0
Årets resultat					-1 303 449	-1 303 449
Belopp vid årets utgång	44 786 000	26 149 216	11 337 685	4 397 955	-1 303 449	85 367 407

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	3 877 912
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 244 724
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 764 767
Årets resultat	-1 303 449
	3 094 506
Disponeras så att i ny räkning överföres	3 094 506
	3 094 506

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 580 150	10 995 833
Övriga rörelseintäkter	3	133 725	61 189
Summa rörelseintäkter		11 713 875	11 057 022
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-9 377 458	-8 451 743
Övriga externa kostnader	5	-820 170	-941 125
Personalkostnader	6	-369 070	-382 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 469 133	-1 431 589
Summa rörelsekostnader		-12 035 831	-11 206 619
Rörelseresultat		-321 957	-149 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 749	1 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-992 241	-906 152
Summa finansiella poster		-981 492	-904 347
Resultat efter finansiella poster		-1 303 449	-1 053 944
Resultat före skatt		-1 303 449	-1 053 944
Årets resultat		-1 303 449	-1 053 944

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	130 065 428	130 751 377
Inventarier, verktyg och installationer	11	282 631	615 581
Summa materiella anläggningstillgångar		130 348 059	131 366 958
Summa anläggningstillgångar		130 348 059	131 366 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 841	8 598
Övriga fordringar		73 373	48 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 088 780	882 414
Summa kortfristiga fordringar		1 164 994	939 783
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 568	1 626 818
Summa kassa och bank		727 568	1 626 818
Summa omsättningstillgångar		1 892 562	2 566 601
SUMMA TILLGÅNGAR		132 240 621	133 933 559

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 935 216	66 435 216
Fond för yttre underhåll		11 337 685	11 857 728
Summa bundet eget kapital		82 272 901	78 292 944
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 397 954	4 931 855
Årets resultat		-1 303 449	-1 053 944
Summa fritt eget kapital		3 094 505	3 877 911
Summa eget kapital		85 367 406	82 170 855
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	12 000 000	0
Övriga skulder		68 424	0
Summa långfristiga skulder		12 068 424	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	33 000 000	49 375 000
Leverantörsskulder		394 536	764 292
Skatteskulder		34 687	4 181
Övriga skulder		86 820	382 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 288 748	1 236 731
Summa kortfristiga skulder		34 804 791	51 762 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 240 621	133 933 559

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten	19		
Resultat efter finansiella poster		-1 303 449	-1 053 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 469 133	1 431 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		165 684	377 645
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-225 210	-224 371
Förändring av kortfristiga skulder		-582 914	32 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-642 440	185 630
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar		0	312 521
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-605 400	-1 877 214
Minskning/ökning av materiella anläggningstillgångar		155 166	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-450 234	-1 564 693
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse		4 500 000	0
Amortering av lån		-5 000 000	-750 000
Upptagande nytt lån		625 000	2 000 000
Deposition		68 424	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		193 424	1 250 000
Årets kassaflöde		-899 250	-129 063
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 626 818	1 755 881
Likvida medel vid årets slut		727 568	1 626 818

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning (K2).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	154
Standardförbättringar	Linjär	15
Låssystem	Linjär	15
Installation - Fjärrvärmecentral	Linjär	5
Installation - Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivning.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	10 545 722	10 139 544
Hyror lokaler	109 256	107 489
Hyror garage och parkeringsplatser	750 400	748 800
Elavgift Bostadsrätter	152 872	0
Utebliv hyror, garage/p-platser	-1 600	0
Hyra föreningslokal	23 500	0
	11 580 150	10 995 833

Not 3 Övriga intäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga ersättningar	29 504	26 978
Övriga rörelseintäkter	100 403	28 755
Elintäkter	3 817	5 456
	133 724	61 189

Not 4 Driftkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Underhåll	-1 764 766	-1 539 414
Reparationer	-355 477	-354 014
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-260 324	-244 500
Justering fastighetsskatt	-19 648	0
Samfällighetsavgifter (garage och gata)	-169 249	-132 816
Tomträttsavgäld	-3 171 750	-2 677 225
Försäkringspremier	-119 018	-117 422
Kabel-TV och bredband	-316 631	-338 780
Serviceavtal	-167 478	-27 276
Obligatoriska besiktningar	-39 793	-11 859
Förbrukningsinventarier	-59 962	-22 274
Vatten	-214 899	-246 857
Fastighetsel *	-568 915	-393 599
Uppvärmning	-1 420 872	-1 448 456
Avfallshantering och återvinning	-173 678	-197 559
Fastighetsskötsel	-539 428	-699 692
Myndighetstillsyn	-15 570	0
	-9 377 458	-8 451 743

* Anledningen till att kostnaden för fastighetsel har ökat är att föreningen har infört IMD (Individuell Mätning och Debitering). Det innebär att föreningen först betalar för boendes elförbrukning och därefter debiterar varje lägenhet för deras förbrukning med fem månaders fördröjning.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Förvaltningskostnader	-532 411	-530 830
Datakommunikation	-29 593	-65 799
Revisionsarvoden	-36 875	-45 000
Inkassokostnader	-3 990	-556
Fakturerade överlåtelseavgifter	-36 855	-37 117
Övriga konsultarvoden	0	-17 525
Bankkostnader	-8 167	-7 532
Juridiskt konsultarvode	-9 900	0
Övriga externa kostnader	-800	-14 784
Övriga förvaltningskostnader	-94 080	-240 731
Föreningskostnader	0	18 750
Mäklarprovisioner	-67 500	0
	-820 171	-941 124

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	-234 600	-221 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-55 400	-94 000
Övriga personalkostnader	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-74 070	-62 162
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-369 070	-382 162

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Avskrivning byggnader	-1 191 293	-1 191 293
Avskrivning standardförbättringar	-72 860	-46 996
Avskrivning installationer	-177 784	-193 300
Avskrivning föreningslokal	-27 196	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 469 133	-1 431 589

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 378	4
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7 371	1 801
	10 749	1 805

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-992 241	-902 244
Övriga ränte/finansiella kostnader	0	-3 908
	-992 241	-906 152

Not 10 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	185 847 043	183 969 829
Ombyggnation - föreningslokal	79 660	1 008 180
Ombyggnation - tvättstuga	0	101 212
Låsinstallation	525 740	599 072
Uteplats	0	168 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 452 443	185 847 043
Akkumulerade avskrivningar byggnader	-55 095 667	-53 857 378
Årets avskrivning byggnader	-1 291 349	-1 238 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 387 016	-55 095 667
Utgående redovisat värde	130 065 427	130 751 376
Taxeringsvärden byggnader (bostäder)	262 000 000	217 000 000
Taxeringsvärden mark (bostäder)	373 000 000	413 000 000
	635 000 000	630 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Installationer	1 224 481	1 224 481
Årets inköp	-155 166	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 069 315	1 224 481
Ingående balans installationer	-608 900	-415 600
Årets avskrivningar installationer	-177 784	-193 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-786 684	-608 900
Utgående redovisat värde	282 631	615 581

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	60 957	58 062
Övriga interimfordringar	874 951	824 353
Upplupna elintäkter - IMD	152 872	0
	1 088 780	882 415

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	45 000 000	49 375 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-4 375 000
	44 000 000	45 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Nordea	2,775	2025-08-15	8 375 000	7 750 000
Nordea			0	3 625 000
Nordea	2,700	2026-01-22	24 000 000	24 000 000
Nordea	3,120	2028-03-17	12 000 000	12 000 000
Nordea	2,450	2025-08-15	625 000	2 000 000
			45 000 000	49 375 000
Kortfristig del av långfristig skuld			33 000 000	49 375 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Fastighetslån redovisas som del av kortfristig skuld på grund av att de omsätts inom ett år: 33 000 000 kr
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till: 40 000 000 kr (3 674 kr/kvm bostadsrättsyta).

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	173 632	109 168
Upplupna elkostnader	47 549	25 925
Upplupna värmekostnader	56 608	55 312
Upplupna vattenkostnader	8 612	78 916
Upplupna renhållningskostnader	22 780	20 125
Förutbetalda avgifter/hyror	979 567	947 286
	1 288 748	1 236 732

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning Bleket 1	135 000 000	135 000 000
	135 000 000	135 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-06-30	2024-06-30
Erhållen ränta	10 749	1 805
Erlagd ränta	927 709	883 428
	938 458	885 233

2025-10-13

Pontus Ellefsson
Styrelseordförande

Magnus Furuholm

Svante Jacobsen

Katarina Svensson

Nurten Södergren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Andres Muld
Föreningsrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Katarina Elisabet Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: 32f45e0346f658[...]0389d05023046

IP: 109.225.xxx.xxx

2025-10-13 12:00:32 UTC



Lars Svante Jacobsen

Styrelseledamot

Serienummer: 685880c5c09c27[...]ba38102dc5f0d

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-10-13 12:25:55 UTC



MAGNUS FURUHOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 24df397162263a[...]a4cf3cfaf8495

IP: 164.10.xxx.xxx

2025-10-13 12:29:30 UTC



PONTUS ELLEFSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 3a64cba10a4911[...]2c9effa2d1ea7

IP: 109.225.xxx.xxx

2025-10-13 13:02:46 UTC



Nurten Södergren

Styrelseledamot

Serienummer: 12a42724a2147f[...]b579c5a3f39fa

IP: 46.196.xxx.xxx

2025-10-13 15:56:26 UTC



Andres Muld

Förtroendevald revisor

Serienummer: 8b61d362397d5a[...]32316dc729fbd

IP: 109.225.xxx.xxx

2025-10-13 16:04:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Camilla Helena Edelbrink

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238

IP: 78.77.xxx.xxx

2025-10-14 09:35:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klara Strand, org.nr 716421-2081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klara Strand för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Klara Strands finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Klara Strand enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klara Strand för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Klara Strand enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Andres Muld
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Camilla Helena Edelbrink

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238

IP: 78.77.xxx.xxx

2025-10-14 09:35:22 UTC



Andres Muld

Förtroendevald revisor

Serienummer: 8b61d362397d5a[...]32316dc729fbd

IP: 109.225.xxx.xxx

2025-10-14 09:52:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.